

Figur 1: Översiktskarta över planområdet och dess omgivning. (Planområdets gräns visas med röd illustrationslinje).

# PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

JÄRVSÖ KYRKBY 23:19 SAMT DEL AV 23:3, 23:7

LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN

Datum: 2014-05-05 Dnr: KS 0190/13  
Antagen av KF 2014-03-31 § 60 Laga kraft 2014-05-05

## **Planhandlingar**

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning av miljöbedömning (MKB-checklista)

Samrådsredogörelse

Utlåtande efter granskning

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

### **Bakgrund**

Alpbyn i Järvsö AB har för avsikt att utöka sin nuvarande verksamhet på fastigheterna Järvsö kyrkby 23:19 och 23:3 på Öjebergets nordsida i Järvsö. Ägarna till Järvsö kyrkby 23:19 (Alpbyn i Järvsö AB) har därför ansökt om planuppdrag. I samband med att planarbetet tog fart så uppstod också ett behov av att göra vissa korrigeringar rörande alpvägens sträckning i den befintliga detaljplanen, varför planförslaget också inbegriper fastigheten Järvsö kyrkby 23:7.

### **Syfte**

Detaljplanen syftar till att pröva markanvändningarna centrumändamål, bostäder och friluftsliv inom planområdet. Syftet är utöver detta att vägområdet som går upp på Öjeberget i nuvarande detaljplan, Alpvägen, ska korrigeras eftersom vägen p.g.a. byggnadstekniska skäl visat sig få en annan sträckning än vad befintlig detaljplan anger. Vägområdet skall därför ersättas med bostadsmark på de ställen där vägen tidigare gick enligt planen. Korrigeringen är nödvändig för att undvika problem i planarbetet på Öjeberget, både nu och i framtiden.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget längs med Alpvägen på Öjebergets nordsida i Järvsö, i direkt anslutning till Järvsöbackens skidanläggning (se figur 1).

### **Areal**

Planområdet upptar en yta om ca 2,8 hektar.

### **Markägoförhållanden**

Järvsö kyrkby 23:19 är privatägd

Järvsö kyrkby 23:3 är privatägd,

Järvsö kyrkby 23:7 är privatägd.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

- Översiktsplan för Ljusdals kommun (Laga kraft 2010-09-20)

### **Kommentar**

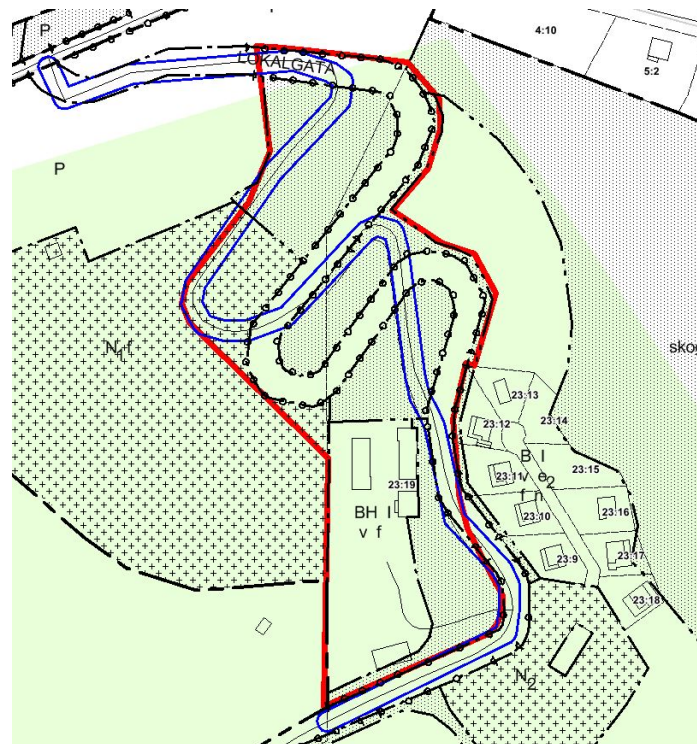
Planförslaget bedöms inte gå emot översiktsplanens intentioner.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

- Detaljplan för Järvsö kyrkby 8:52, 23:2 m.fl. (Laga kraft 2006-10-25)

### Kommentar

Byggrätten på Järvsö kyrkby 23:19 skall enligt gällande detaljplan (figur 2) användas för bostäder och handel, **(BH)**. I nuvarande detaljplan finns utformningsbestämmelser för fasadfärger/material. Inom Järvsö kyrkby 23:3, 23:19 och 23:7 ligger det befintliga vägområdet som skall korrigeras i det nya planförslaget. Planens genomförandetid är 10 år och har inte löpt ut än.



Figur 2: Utsnitt ur befintlig detaljplan, där de olika bestämmelserna finns med. Området som omfattar det nya planförslaget är markerat med rött. Här syns även alpvägens vägområde (svart) i gällande detaljplan, samt vägens verkliga sträckning (blå färg).

### Näringslivsprogram etc.

På lång sikt ska fokus läggas på fler bäddar genom nybyggnation och "de möjligheter och hinder som det innebär" enligt den lokala strategin för besöksnäringen i Ljusdals kommun (2013).

### Planuppdrag

- Kommunstyrelsens Samhällsutvecklingsutskott beslutade att ge Samhällsutvecklingsförvaltningen planuppdrag den 2013-04-16 § 94 efter ansökan från den privata initiativtagaren till projektet.
- Samhällsutvecklingsutskottet beslutade 2013-10-15 § 214 att sända ut förslaget på samråd.
- Förslaget sändes ut för granskning 2013-12-03.

### **Program för detaljplan**

Något program för detaljplanen har inte upprättats.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Förvaltningen bedömer att ingen miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas. Beslutet är avstämt med Länsstyrelsen 2013-07-09.

### **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)**

Miljöbalkens 3 kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4 kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5 kapitel behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

### **Riksintressen**

#### *Riksintresse friluftsliv*

Planförslaget avser område som är av riksintresse för friluftslivet (3 kap. 6 § MB), samt det rörliga friluftslivet, enligt 4 kap. MB. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena.

#### *Angränsande riksintresseområden*

I planområdets närhet finns också riksintresset för kulturvård Järvsö centralbygd (3 kap. 6 § MB) och riksintresset för naturvård Ljusnans dalgång (3 kap. 6 § MB).

### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

#### **Natur**

#### *Naturmiljö, mark och vegetation, (Naturvårdsprogram, natura 2000)*

Planområdet är beläget i en delvis trädbevuxen sluttning på Öjebergets nordsida i Järvsö. Sluttningen är bevuxen med en dunge i höjd med Alpbyns bostäder, men i övrigt är träden avverkad för att ge plats åt den nya vägen upp på berget.



Figur 3: Del av sluttningen med den befintliga dungen till vänster i bild. Här planeras de nya bostäderna.

Länsstyrelsens naturvårdsprogram "Värdefull natur i Gävleborg" pekar ut Nedre Mellanljusnan som helhet och Öjeberget/Kramstatjärn i synnerhet för sina möjligheter till friluftsliv och värdefulla natur. Enligt samma naturvårdsprogram bör skogsbruket på Öjeberget bedrivas med hänsyn till landskapsbilden samt friluftslivet. Träd inom planområdet bör därför inte fällas förutom när det är nödvändigt för att kunna bygga eller av säkerhetsskäl.

#### *Djur och växtliv*

Några sällsynta/hotade växtarter finns inte dokumenterade inom avgränsningen för det tilltänkta planområdet.

#### *Markbeskaffenhet*

Marken utgörs av berg i dagen, morän och tunt osammanhängande jordtäckte på berg.

#### *Geotekniska förhållanden*

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts inom planområdet.



Figur 4: Befintlig bebyggelse, vy mot söder.

## **Bebyggelse**

### *Befintlig bebyggelse*

På området finns idag ett antal bostadshus med lägenheter. I fastighetens södra del, längst upp i backen, ligger Alpbyns restaurang (figur 4).

### *Ny bebyggelse*

Tidigare prickmark i norra delen av Järvsö kyrkby 23:19 kommer att ersättas med byggrätt för nya bostäder (**B**) i två våningar (**II**) med tillhörande sutterängplan (**v<sub>1</sub>**). Det tidigare vägområdet kommer också att planläggas för bostadsändamål.

Med rätt val av färger och material på de nya byggnaderna kommer dessa att passa in bättre med den omkringliggande bebyggelsen. Färgsättning mm. skall därför utformas enligt de utformningsbestämmelser som anges i plankartan. Ny bebyggelse ska därmed utformas med träfasad i faluröd färg, alternativt gråskala eller naturbruna tjärkulörer (**f<sub>1</sub>**). Taktäckningen skall därtill vara röd (**f<sub>2</sub>**).

Området kring restaurangen planläggs för centrumändamål. Detta medför att denna del av planområdet får en användningsbestämmelse som är mer flexibel än handelsändamål, som området är planlagt för i den befintliga planen. I och med centrumändamål kommer mindre centrumrelaterad verksamhet att få bedrivas. Hit hör exempelvis butiker, restauranger, kiosk och övrig service.

#### *Offentlig service*

Offentlig service finns i Järvsö centrum samt i Ljusdal. Hälsocentralen i Järvsö är belägen ca två kilometers gångväg bort. Sjukhus finns i Ljusdal ca två mils bilresa bort.

#### *Kommersiell service*

Den service som finns idag bör räcka till för att försörja de nya bostäderna. Förutom restaurangen på planområdet så finns mataffär i Järvsö centrum ca två kilometers gångväg bort. Detta tillsammans med annan kommersiell service så som kiosk, restauranger mm. på lika långt avstånd.

#### *Tillgänglighet*

Planområdet har bitvis stora nivåskillnader och kvartersmarken har i dessa områden försämrad åtkomlighet från allmän plats. Huvuddelen av kvartersmarken har dock god åtkomlighet.

#### **Friytor**

##### *Lek och rekreation*

Ytor för lek och rekreation finns i de nya bostädernas närhet. Planområdet får enligt planförslaget delvis brukas för friluftslivsändamål, **N**. I detta planförslag åsyftar detta i huvudsak anläggningar nödvändiga för skidanläggningen, t.ex. skidliftar.

#### **Störningar, hälsa och säkerhet**

##### *Buller*

Även om trafikvolymen kan öka i samband med mer bebyggelse på sluttningen, bör detta inte innebära att riktvärdena för vägtrafikbuller (55 dBA vid fasad, 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad) överskrids för de nya bostäderna.

##### *Ras och skred*

Risken för skred inom planområdet bedöms som liten. Detta sett till att de jordarter som finns representerade sällan förekommer där skred inträffar.

##### *Radon*

Uranhalten i berggrunden/jordarterna är generellt hög i Ljusdals kommun. Särskilt radioaktiva bergarter så som granit, pegmatiter mm. finns representerade i så gott som hela kommunen. I Järvsö och i synnerhet kring Öjeberget är uranhalten bland de högre, enligt SGU:s flygradiometriska karta. Planområdet är beläget på en plats där berg i dagen är vanligt förekommande, vilket också medför en ökad risk att

exponeras för radon. Sett till detta görs bedömningen att byggnader skall uppföras i radonskyddat utförande (**b<sub>1</sub>**). Detta skall dock inte hindra att byggnader uppförs i radonsäkert utförande om detta skulle visa sig nödvändigt. Komplementbyggnader bör kunna medges undantag från bestämmelse om radonskyddat utförande.

#### *Vattenkvalité*

Planförslaget förväntas inte få några konsekvenser för vattenkvalitén i området.

#### *Luftkvalité*

Luftkvalitén bör inte komma att påverkas negativt som en konsekvens av planförslaget.

#### *Förorenad mark*

Några kända markföroreningar finns inte i området. Någon ny markundersökning har inte gjorts.

#### *Elektromagnetisk strålning*

Strålningen från befintliga elledningar bedöms inte utgöra någon risk, då avståndet till bebyggelsen från ledningar och transformatorstationer är så pass väl tilltaget.

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät, gång och cykeltrafik*

Alpvägen leder uppför bergssidan och trafikmatar planområdet. Trafikmängderna på denna väg är under huvuddelen av året låga men kan öka under högsäsong för skidanläggningen. Någon betydande ökning av fordonstrafiken på Alpvägen som en följd av detta planförslag bedöms inte uppkomma.

#### *Kollektivtrafik*

Gångavståndet till busshållplatsen vid korsningen Rödmyravägen/ Turistvägen (Riksväg 83) är ca 1,3 kilometer från de planerade fritidsboendena på Järvsö kyrkby 23:19.

#### *Parkering, varumottag, utfarter*

Parkering sker inom kvartersmark. Varumottagning bör kunna ske som tidigare. Utfartsförbud införs längs med de delar av Alpvägen som är brantast, då lutningen medför att det är olämpligt med korsningar och utfarter i denna del av planområdet. Utfarterna samordnas därför till en korsning där backen planat ut, längre upp längs Alpvägen.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Planområdet är beläget utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. På Öjeberget finns däremot en VA-förening som har ledningar kopplade till det kommunala nätet via en anslutningspunkt nedanför berget. Ny bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät via dessa anslutande ledningar.

En av VA-föreningens ledningar leder uppför berget från anslutningspunkten och fortsätter genom Järvsö kyrkby 23:19 för att sedan kopplas samman med de angränsande fastigheterna öster om det aktuella planområdet. Det är därför nödvändigt att marken där denna ledning går skall vara tillgänglig för allmännyttiga

underjordiska ledningar (**u**). Dagvatten tas om hand lokalt och infiltration av dagvatten bör därför möjliggöras.

Planområdet kan i ett senare skede komma att bli en del av det kommunala verksamhetsområdet för VA. Det medför i så fall att VA-kapaciteten kommer byggas ut för att uppnå kommunal standard.

#### *Värme, fjärrvärme*

Varje enskilt hus värms upp individuellt.

#### *El*

Fortum är ledningsägare i Järvsö. Nätkapaciteten i området räcker till den föreslagna bebyggelsen, men den befintliga nätstationen i området måste bytas ut mot en större för att kunna inrymma en större transformator om planen genomförs. Tidsmässigt så sker detta i så fall i samband med att de nya fritidshusen tas i bruk.

#### *Avfall, renhållning*

Den ökade mängden avfall som den nya bebyggelsen ger upphov till bör även fortsättningsvis kunna gå att hantera med befintliga kärl och containrar. Om ett ökat behov skulle uppstå är det möjligt att ersätta de befintliga kärnen/containrarna med större för att på så sätt utöka kapaciteten. Sophämtningen bör kunna fungera som den tidigare gjort med befintliga upphämningsplatser.

#### *Elektronisk kommunikation*

Delar av bebyggelsen på planområdet har redan tillgång till fiberbredband och den nya bebyggelsen bör också kunna anslutas.

### **Övriga konsekvenser för miljön**

#### *Landskapsbild*

Vyn nedifrån Järvsö centralort bedöms bli opåverkad av åtgärderna som möjliggörs i detaljplanen.

Sett nedifrån Rödmyravägen kommer exploateringen innebära en förändrad vy mot Öjebergets nordsluttning. Flertalet av träden som står på Järvsö kyrkby 23:19 kommer som en trolig konsekvens av planförslaget att avverkas för att ge plats åt de nya fritidsbostäderna. Befintlig bebyggelse "bakom" träden kommer också att framträda tydligare om planen genomförs.

Sett uppifrån Öjeberget, kommer det faktum att träden avverkas göra det i viss mån lättare att avläsa det omkringliggande landskapet. Samtidigt finns risken att den nya bebyggelsen skapar en avskärmande effekt. Detta har varit ett av skälen till att begränsa våningsantalet.





Figur 4: Ortofoto över planområdet (röd illustreringslinje) med olika vegetationsområden skrafferade. Samtliga tre kan komma att avverkas som en konsekvens av planförslaget.

## GENOMFÖRANDE

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Planarbetet bedrivs genom ett normalt planförfarande och det färdiga planförslaget antas av kommunfullmäktige.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### *Ansvarsfördelning*

Ljusdals kommun planlägger marken. Exploatören (Alpbyn i Järvsö AB) ansvarar för att planen genomförs i enlighet med planförslaget samt för att de eventuella tekniska undersökningar som behövs utförs.

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

#### *Avtal*

Ett planavtal tecknas mellan Ljusdals kommun och Alpbyn i Järvsö AB som reglerar kostnader och genomförandet av detaljplanen.

### **Ekonomiska frågor**

#### *Planekonomi*

Alpbyn i Järvsö AB bekostar planens genomförande och upprättande samt erforderliga tekniska utredningar.

### *Planavgift*

Planavgiften beräknas enligt gällande plantaxa. 25 % av avgiften tas ut vid planstart, 25 % tas ut vid granskning och 50 % efter antagande.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt samt servitut. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### *Konsekvenser/Åtgärder för varje enskild fastighet*

- Järvsö kyrkby 23:19

Fastigheten blir större till ytan genom överföring av mark via fastighetsreglering från Järvsö kyrkby 23:3.

- Järvsö kyrkby 23:3

Fastigheten minskas genom fastighetsreglering. Mark förs över till Järvsö kyrkby 23:19.

- Järvsö kyrkby 23:7

Planförslaget varken innebär eller föreslår några fastighetsrättsliga konsekvenser/åtgärder för den aktuella fastigheten.

### *Gemensamhetsanläggning*

Samtliga fastigheter som berörs av planförslaget har del i gemensamhetsanläggningen för Alpvägen, Järvsö kyrkby GA:3.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Alpvägens samfällighetsförening. Inga förändringar eller konsekvenser kommer att uppstå för gemensamhetsanläggningen som en följd av planförslaget.

## **PLANFÖRFATTARE**

Joel Eklund  
Planingenjör